



COMUNE DI SANT'ARSENIO

PROVINCIA DI SALERNO

Piazza Domenico Pica, 1 - tel.0975/398033 Fax/398214

Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

DISCIPLINARE DI GARA

ALLEGATO A

PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI IDONEI ALLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI E TURISTICI UMI 196 e UMI 196/BIS E 191 AL BORGO SERRONE NEL CENTRO STORICO DI SANT'ARSENIO.

CIG 7551844ACE

1. Oggetto della procedura

Il Comune di Sant'Arsenio, proprietario di unità immobiliari site nel Centro Storico di Sant'Arsenio, con delibera di G.C. n° 15 del 08.02.2018 ad oggetto Fabbricati di proprietà comunale Comparto Serrone – Provvedimenti, ha fornito atto di indirizzo ai Responsabili dei Servizi comunali, per la redazione ed approvazione di tutti gli atti tecnici – finanziari ed amministrativi necessari al conseguimento della valorizzazione degli immobili comunali ristrutturati nel Centro Storico al Borgo Serrone, tramite “procedura ad evidenza pubblica per espletare attività economiche” o comunque compatibili con le previsioni urbanistiche vigenti;

In particolare, l'Amministrazione comunale, intende realizzare la gestione delle unità immobiliari, attraverso l'individuazione di concessionari con competenze nel settore della ristorazione, di locali con degustazioni di prodotti gastronomici e locali destinati ad locazione turistica;

2. Oggetto della concessione e condizioni generali

Il Comune di Sant'Arsenio è proprietario degli immobili denominati:

1. “UMI 196” Borgo Serrone - attività turistico/ricettivo e commerciale
2. “UMI 196/bis” Borgo Serrone - attività turistico/ricettivo e commerciale
3. “UMI 191” Borgo Serrone - attività convegnoistica, manifestazioni culturali, info point ed attività direzionale

Tutte ubicate nel centro storico di Sant'Arsenio, al Borgo Serrone, evidenziate nell'Allegato “*Planimetrie*”. Le UMI 196 e 196/bis sono state arredate per il loro utilizzo turistico/ricettivo, commerciale, mentre l'UMI 191 è la sede destinata ad accogliere il Consiglio Comunale di Sant'Arsenio oltre che centro informativo e direzionale del Borgo Serrone. In particolare:

Immobile “UMI 196” è composto:

1. “quota terzo livello” : locali destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, cucina ristorante, servizi (spogliatoi e bagni), centrale termica per circa mq 47,00.;
2. “quota quarto livello” : locali e destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, sale ristorazione, ufficio e bagni per circa mq 96,00; due unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per mq 54,00, distinte in tre camere con ingresso e servizi.
3. “quota quinto livello” : quattro unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per complessivi mq 115,00 circa, distinte in quattro camere, soggiorno, ingresso e servizi.

Immobile “UMI 196/bis” è composto :

1. “quota primo livello” : mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera,

soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 32,00 circa.

2. "quota secondo livello" : mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera, soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 37,00 circa.

Immobile "UMI 191" è composto:

1. "quota primo livello" : locali destinati a punto informativo, servizi, centrale termica di circa mq 110,00;
2. "quota secondo livello" : sala conferenze (sede di consiglio comunale), servizi, uffici di circa mq 110,00.

L'obiettivo dell'affidamento in concessione dei predetti immobili è quello di riqualificare il centro storico di Sant'Arsenio e garantire un qualificato servizio turistico-ricettivo.

I locali inclusi negli immobili "UMI 19" e "196/bis" oggetto della concessione potranno essere destinati esclusivamente ad esercizio pubblico con attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ristorazione, locazione turistica.

I partecipanti possono concorrere per tutte le unità commerciali.

3. Durata della concessione

La concessione ha la durata di sei anni dalla data di consegna, rinnovabile ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i., con eventuale revisione del canone da parte dell'Amministrazione stessa.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge, con le modalità ed i termini ivi previsti.

La locazione avrà la durata sopra convenuta con possibilità di rinnovo per ulteriore uguale periodo.

Alla data di scadenza sono esclusi indennizzi, ristori, riconoscimenti di arricchimento o risarcimenti derivanti da tale cessazione. Le migliorie saranno pertanto acquisite al patrimonio dell'ente, fatto salvo per le apparecchiature rimovibili. Queste ultime potranno essere rimosse, a condizione che vengano ripristinati gli stati dei luoghi ante modifica. E' prevista la possibilità che il subentrante possa acquisire le apparecchiature mobili, previa valutazione da concordare.

4. Atti della procedura e forme di pubblicità.

Gli atti della procedura sono: i) il bando di gara; ii) il disciplinare di gara oltre agli allegati tecnici, tutti pubblicati sul profilo del committente: www.comune.santarsenio.sa.it

Inoltre presso la Stazione Appaltante sono disponibili foto e video digitalizzati illustrativi del Borgo Serrone.

5. Canone mensile e corrispettivo complessivo Il corrispettivo minimo richiesto per la concessione del servizio in argomento e posto a base di gara è quantificato come segue:

Il corrispettivo minimo richiesto per la concessione del servizio in argomento e posto a base di gara (A RIALZO) di **€ 61.200,00 per la durata dei sei anni**, è quantificato come segue:

Immobile "UMI 196"

1. Terzo e quarto livello, in parte, destinato ad attività di ristorazione

Complessivi per 6 anni € 32.640,00

2. Quarto livello, in parte, e quinto livello destinato ad attività ricettiva

Complessivi per 6 anni € 20.400,00

Immobile "UMI 196/bis"

3. Primo e secondo livello destinato ad attività ricettiva :

Complessivi per 6 anni € 8.160,00

Immobile “UMI 191”

1. L'uso del locale è concesso gratuitamente con il vincolo dell'intestazione delle utenze a carico del gestore.
2. Ad inizio anno solare, comunque all'inizio della gestione delle UMI 196 e 196/bis per il primo anno, sarà calendarizzato l'utilizzo della struttura da parte dell'Ente per fini istituzionali.
3. Eventuali corsi di formazione che si terranno presso la struttura, se sponsorizzati dall'Amministrazione, dovranno essere a titolo gratuito per i cittadini di Sant'Arsenio.

Il Concessionario assume a proprio carico il rischio di imprevisti e difficoltà esecutive, a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso.

6. soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

A) requisiti professionali

La partecipazione alla gara è consentita, a norma dell'art. 45 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, a soggetti concorrenti in forma individuale, societaria o consortile regolarmente iscritte nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. in possesso dei seguenti requisiti:

- iscrizione al REC o possesso dei requisiti necessari per ottenere l'iscrizione al REC, a seguito di aggiudicazione della gara per la somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della Legge n.287 del 25 agosto 1991 articolo 2 o sussistenza condizioni di cui all'art. 5 comma 5 del D. Lgs. n. 114/1998;
- documentata esperienza in attività commerciali analoghe (di somministrazione di alimenti e bevande, ristorazione e ospitalità alberghiera)

B) requisiti morali

I requisiti morali per l'accesso e l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti l'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59 sono qui di seguito esplicitati:

1. Non possono esercitare l'attività commerciale di vendita e di somministrazione:
 - a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
 - b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
 - c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
 - d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;
 - e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
 - f) coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza non detentive;
2. Non possono esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande coloro che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1, o hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti; per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, per infrazioni alle norme sui giochi.
3. Il divieto di esercizio dell'attività, ai sensi del comma 1, lettere b), c), d), e) e f) permane per la

durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.

4. Il divieto di esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione.
5. In caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252.

C) requisiti di ordine generale

- a) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una ditale situazioni;
- b) che non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 a carico del titolare o del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;
- c) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18 nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio.
- d) che nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara (indicare esattamente nome, cognome, dati anagrafici), non sussiste alcuna delle ipotesi previste dall'art. 38 lett. c) del Codice dei contratti Dlgs 163/2006, ovvero che l'impresa ha adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata, di cui fornisce allegata dimostrazione. La dichiarazione può essere resa dal legale rappresentante della ditta offerente o personalmente da ciascuno dei soggetti interessati. Resta in ogni caso salva l'applicazione dell'art. 178 Codice Penale e dell'art. 445, c. 2 Cod. Proc. Penale.
- e) non aver violato il diritto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della Legge n. 55 del 19/03/1990;
- f) non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante da rapporti di lavoro;
- g) non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di prestazioni affidate dall'Ente che bandisce la gara;
- h) non avere commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività;
- i) non aver commesso, negli ultimi cinque anni, violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;
- j) non aver reso, nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure

- di gara indette da Pubbliche Amministrazioni;
- k) non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;
 - l) la non applicazione all'impresa, della sanzione interdittiva prevista dall'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis, comma 1, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
 - m) l'ottemperanza degli obblighi relativi alle assunzioni obbligatorie di cui alla L. 68/99;
 - n) l'inesistenza di situazioni di controllo ex art. 2359 C.C. con altre imprese partecipanti alla gara, nonché l'inesistenza di situazioni di collegamento e/o collegamento sostanziale con altri offerenti, quali ad esempio la non comunanza con altre imprese offerenti del legale rappresentante/titolare/amministratori/soci/di rettori tecnici/procuratori con poteri di rappresentanza, nonché ipotesi in cui le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale;
 - o) non essere debitore verso il Comune medesimo per imposte, canoni, e/o per precedenti contratti di locazione o per altre ragioni e non avere cause pendenti con il Comune di Sant'Arsenio.

Sono ammesse imprese riunite (RTI) ai sensi della normativa vigente. I requisiti richiesti dovranno essere posseduti da tutte le imprese partecipanti al raggruppamento temporaneo, **pena l'esclusione** di tutto il raggruppamento e quindi anche dei componenti eventualmente in possesso dei prescritti requisiti.

Le ditte che presentano offerta quali componenti di un raggruppamento di imprese o consorzio non potranno presentare offerta singolarmente.

In ogni caso:

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o Consorzio di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c), D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora sia stata presentata offerta in associazione o Consorzio;
- è inoltre vietata la partecipazione alla gara da parte di Imprese e/o Ditte che si trovino in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 cc, o che per l'intreccio tra i loro organi amministrativi e tecnici, ovvero sulla base di univoci elementi, rappresentino di fatto un unico centro decisionale o realtà imprenditoriale.

Nel caso di RTI costituito o costituendo le dichiarazioni sopraelencate vanno rilasciate dalle singole imprese costituenti la stessa.

In caso di RTI non ancora costituito, i soggetti partecipanti dovranno allegare una dichiarazione contenente l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, si conformeranno alla disciplina di cui all'art. 48 del D.Lgs. 50/2016, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto di concessione in nome proprio e dei mandanti.

In caso di RTI, dovrà essere costituito un solo deposito cauzionale ma la fidejussione bancaria o assicurativa dovrà essere intestata, a **pena di esclusione**, a ciascun componente il RTI o Consorzio.

In caso di operatori economici riuniti, già costituiti, all'offerta deve essere allegato, in copia autentica, il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

Risulta vietata la modifica della composizione dei RTI e dei Consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, salvo quanto previsto dai commi 17 e 18 dell'art. 48 del D.Lgs. n. 50/2016.

L'effettuazione del sopralluogo degli immobili in concessione è obbligatoria e dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione. **Il concorrente deve espressamente dichiarare di aver preso atto delle condizioni generali della struttura e di tutti gli impianti, accettandoli nello stato in cui si trovano.**

E' espressamente esclusa la cessione del contratto.

Eventuali sub appalti parziali, vanno preventivamente approvati dall'Ente.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al comma 9 dell'art. 83 del D.Lvo 50/2016. Il concorrente è obbligato al pagamento di una sanzione di € 300,00 in favore della stazione appaltante.

7. cauzione provvisoria per la partecipazione:

Il soggetto concorrente dovrà costituire cauzione provvisoria, pari al 2% dell'importo complessivo posto a base d'asta (canone relativo a sei anni di contratto), sotto forma di cauzione o di fideiussione.

In particolare per complessivi 6 anni € 61.200,00 - Cauzione del 2% = € 1.224,00

La prestazione di cauzione provvisoria di importo inferiore a quello richiesto è **causa di esclusione** dalla gara.

Pena l'esclusione, la garanzia con indicazione espressa e specifica dell'oggetto della gara cui la stessa si riferisce, può essere costituita in uno dei seguenti modi:

1. Mediante fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93, che dovrà espressamente prevedere:
 - clausola contenente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e senza possibilità di porre eccezioni;
 - validità non inferiore a 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
 - l'impegno del fidejussore a rilasciare cauzione definitiva in caso di aggiudicazione.

Qualora la cauzione venga rilasciata da Istituto di Intermediazione Finanziaria dovrà essere documentato o dichiarato che quest'ultimo è iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.

Lgs. 385/93 e che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzato dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica.

2. Mediante versamento diretto da effettuarsi alla Tesoreria Comunale presso la BCC Monte Pruno di Roscigno - sede di Sant'Arsenio, specificando la seguente causale: *"cauzione provvisoria gara pubblica affidamento in gestione degli immobili comunali da adibire ad attività commerciale e turistica indetta dal Comune di Sant'Arsenio"*.

La Tesoreria rilascerà idonea quietanza dell'avvenuto versamento.

In tal caso, la cauzione dovrà essere accompagnata dall'impegno di un fidejussore verso il concorrente a rilasciare garanzia fidejussoria definitiva nel caso di aggiudicazione dell'appalto da parte del concorrente.

A **pena di esclusione**: nel caso di RTI la garanzia deve essere intestata allo stesso e sottoscritta dal capogruppo o mandatario; se non ancora costituita deve essere intestata e sottoscritta da tutti gli associati.

Entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva, l'Amministrazione provvederà a restituire, ai concorrenti non risultati aggiudicatari, a mezzo di raccomandata A/R, la cauzione prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa. Qualora la cauzione sia stata prestata con versamento presso la Tesoreria Comunale, si provvederà allo svincolo mediante apposito mandato di pagamento.

La cauzione provvisoria prestata dal concorrente che risulterà aggiudicatario della gara è svincolata al momento della sottoscrizione del contratto di concessione e sostituita con la cauzione (fideiussione) definitiva. L'importo della cauzione verrà incamerato qualora non si addivenga alla stipula del contratto di concessione per causa dipendente dalla volontà dell'aggiudicatario.

8. criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione verrà effettuata sull'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui all'art. 95 del D. Lgs. 50/2016, sulla base della migliore "proposta-offerta" che sarà rimessa ad una apposita Commissione giudicatrice che avrà il compito di effettuare la propria valutazione comparata sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

1. **qualità progettuale della proposta di gestione:** verranno valutate le caratteristiche tecniche e funzionali del progetto presentato con riferimento ai servizi offerti, alla tipologia di ristorazione proposta e alle migliorie e alle innovazioni in materia, finalizzate alla piena funzionalità della struttura.

Si lascia al proponente la facoltà di presentare proposte migliorative rispetto alle attività autorizzate, purché in linea con le attività previste, nonché in funzione del carattere turistico/ricreativo e culturale/sociale richiesto dall'Amministrazione comunale e con l'obbligo di realizzare le proposte a proprio carico, (massimo 5 pagine);

Gli elementi di cui sopra saranno valutati in base comparativa ai sub elementi ai quali verranno assegnati i punteggi in relazione ai valori di giudizio appresso indicati:

- i punteggi assegnati ai criteri di valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica, per un totale di 100 punti, sono così ripartiti:

tot. 85 punti complessivi competono all'Offerta TECNICA

tot. 15 punti complessivi competono all'Offerta ECONOMICA

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA					
con i criteri indicati di seguito:					
ELEMENTI DI VALUTAZIONE			Sub punteggi	Punteggi max	
OFFERTA MIGLIORATIVA ED OPERE AGGIUNTIVE	a)	Proposte progettuali analitiche per quanto attiene : accoglienza , ristorazione , alloggi , spazi comuni , attività' di promozione e di intrattenimento;		15	85
	b)	Esperienza di gestione , adeguatamente documentate in strutture per l'accoglienza turistica , B&B, Ospitalità' diffusa , strutture ricettive in genere.		20	
	c)	Migliorie finalizzate ai seguenti aspetti: Riqualficazione e recupero aree e fabbricati circostanti; Utilizzazione e valorizzazione risorse professionali locali; Valorizzazioni produzioni tipiche locali; Valorizzazione risorse circostanti ambientali e			

		naturalistiche; Innovazioni tecnologiche e/o informatiche nella diffusione dell'offerta turistica; Coinvolgimento associazioni, Enti, operatori privati etc., un'organizzazione dell'offerta turistica; Inserimento nei percorsi e nelle iniziative di valorizzazione turistico ambientali Regione Campania e Parco Nazionale Cilento, Vallo di Diano, Alburni; Utilizzazione, per le attività turistiche, anche di Agenzie autorizzate e/o soggetti con esperienza nel settore; Proposta	30	
	d)	Piano economico di gestione aziendale e proposta tecnico-gestionale-manutentiva	20	
OFFERTA ECONOMICA				15

Modalità di valutazione offerta tecnica (elementi di valutazione qualitativa)

la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari
I coefficienti, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio o sub-criterio avente natura qualitativa saranno determinati mediante l'attribuzione discrezionale da parte di ogni commissario del coefficiente sulla base dei criteri metodologici (motivazionali) specificati nel disciplinare e sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

Coefficiente	Rispondenza delle offerte rispetto ai parametri valutativi
0	Nulla
0,1	Minima
0,2	Ridotta
0,3	Limitata
0,4	Evolutiva
0,5	Significativa
0,6	Sufficiente
0,7	Discreta
0,8	Buona
0,9	Ottima

Il punteggio totale sarà determinato dalla somma dei pesi sopra indicati più il punteggio dell'offerta economica ottenuto con la applicazione delle formule di cui sopra.

In caso di offerte con punteggi totali uguali si procederà all'assegnazione a chi ha ottenuto un maggior punteggio nell'elemento qualità progettuale.

In caso di ulteriore parità si procederà alla richiesta di un miglioramento dell'offerta economica da parte delle due ditte che hanno presentato le migliori offerte.

E' fatta salva la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta, purché

ritenuta conveniente, o di non procedere per qualunque motivo all'aggiudicazione senza che da ciò possa derivare in capo alla stessa Amministrazione alcuna responsabilità. La stazione appaltante si riserva di compiere tutte le verifiche di legge in merito alle offerte presentate e, in particolare, in merito all'offerta risultata aggiudicataria.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio e con provvedimento motivato, di non procedere all'aggiudicazione della gara di appalto.

Nel caso di revoca dell'aggiudicazione, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di aggiudicare all'impresa che segue in graduatoria.

Nel presente bando non si applica il sistema di esclusione automatica delle offerte.

La presentazione dell'offerta equivale ad accettazione delle predette condizioni.

9. sopralluogo e richiesta di chiarimenti

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti e/o copie del bando e degli allegati presso la sede del Comune di Sant'Arzenio in piazza Domenico Pica tel. 0975 398033 – fax. 0975 398214, mail pec : utc-llpp-ecologia@pec.comune.santarsenio.sa.it

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno 8 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Ai sensi dell'art. 74 comma 4 del Codice, le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno sei giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante risposta agli offerenti che partecipano alla procedura d'appalto e che hanno fatto richiesta e mediante pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet: <http://www.comune.santarsenio.sa.it/>. Non sono ammessi chiarimenti telefonici. Nelle medesime modalità saranno pubblicate eventuali rettifiche al Disciplinare, proroghe dei termini e informazioni complementari. Si invitano pertanto gli operatori economici interessati a presentare offerta a consultare spesso la pagina. Saranno qui pubblicate anche le risposte ai quesiti di natura amministrativa e tecnica. L'amministrazione aggiudicatrice ed il Committente non potranno essere considerati responsabili della mancata conoscenza, da parte dei concorrenti, di:

- clausole/condizioni contenute nel disciplinare di gara e negli altri documenti complementari,
- rettifiche, precisazioni e informazioni complementari, che siano pubblicate ai predetti link.

L'effettuazione del sopralluogo è obbligatoria e, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione. **Il concorrente deve espressamente dichiarare di aver preso atto delle condizioni generali della struttura e di tutti gli impianti, accettandoli nello stato in cui si trovano.**

L'attestazione della presa visione deve essere inserita nella documentazione amministrativa a pena di esclusione dalla gara.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12.07.2018

Ai sensi della legge n. 675/96 i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'Ente per finalità connesse al presente procedimento.

10. modalità di partecipazione

Ogni partecipante può presentare una sola domanda. Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire al protocollo generale del Comune, sito in Piazza Domenico Pica – Sant'Arzenio, entro e **non oltre le ore 12:00 del giorno 21.06.2019** il plico sigillato e trasmesso a mezzo raccomandata del servizio postale o tramite corriere o mediante consegna a mano entro il termine perentorio sopra indicato. Il Plico dovrà riportare in modo visibile, oltre all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

“RISERVATO - NON APRIRE - OFFERTA PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI E TURISTICI UMI 196 E UMI 196/BIS AL BORGO SERRONE DEL CENTRO STORICO DI SANT'ARSENIO”. CIG 7551844ACE

Nel caso che la busta venga consegnata a mano il presentatore deve essere identificato mediante la redazione di un apposito atto da conservare unitamente al plico, pena l'irricevibilità della stessa.

Il plico dovrà contenere al suo interno:

A. Una busta n. 1 - debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, e contrassegnata con la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - BUSTA N.1**" nella quale dovrà essere acclusa la sotto elencata documentazione, **pena l'esclusione** dalla gara:

- la domanda di partecipazione (v. "**Allegato B**"), debitamente sottoscritta dal titolare della domanda e della ditta individuale o dal legale rappresentante della società, con la quale si chiede di partecipare alla gara, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale e la partita IVA, se posseduta; nonché l'indicazione della sede legale;
- l'attestazione di presa visione dei luoghi (v. "**Allegato B1**");
- la dichiarazione resa ai sensi del DPR n.445/2000, attestante il possesso dei requisiti di cui al punto 7. del presente disciplinare(v. "**Allegato C**"), debitamente sottoscritta dal titolare/i della domanda o legale/i rappresentante/i;
- l'attestazione della avvenuta costituzione della cauzione provvisoria con le modalità indicate al precedente punto 8. del Bando;
- copia dello schema di convenzione (v. "**Allegato E**"), del presente Bando e degli allegati relativi a planimetrie (v. "**Allegato F**"), firmati in ogni facciata per conoscenza ed accettazione integrale e incondizionata.

Tutte le dichiarazioni possono essere rese nella forma dell'autocertificazione, con le modalità di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445, corredate da copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento.

B) una busta n. 2 - anch'essa debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con apposta la dicitura "**OFFERTA TECNICA - BUSTA N. 2**", ove dovrà essere inserita, a **pena di esclusione** dalla gara, la documentazione che sviluppi i temi relativi alla **Proposta progettuale contenente**:

- curriculum vitae, del titolare/i della domanda o della società/raggruppamento, nonché notizie sui locali simili gestiti in precedenza;
- gli elementi descrittivi delle attività che si intendono realizzare (proposta gestionale della struttura, con riferimento ai servizi offerti, alla tipologia di ristorazione proposta e alle migliorie e alle innovazioni in materia), finalizzate alla piena funzionalità della struttura (massimo 5 pagine);
- tempistica di avvio delle attività;
- capacità di sinergie con altre realtà ed attività sul territorio;

C) una busta n. 3 - anch'essa debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con apposta la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA - BUSTA N. 3**" che dovrà contenere, a **pena di esclusione** dalla gara:

A. Offerta, sottoscritta dal titolare/i della domanda o della società/raggruppamento, con l'indicazione in cifre ed in lettere, dell'offerta economica indicante il canone annuo di contratto, che il concorrente si impegna a versare al Comune, con la specificazione del canone. (v. "**Allegato D**").

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione Comunale.

Le offerte congiunte, a **pena di esclusione**, devono essere sottoscritte come segue:

- per RTI già costituito: dal legale rappresentante del mandatario (capogruppo), che esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- per Raggruppamento Temporaneo d'Impresa (RTI) costituendo: dai legali rappresentanti di tutti gli operatori economici che costituiranno il RTI;
- per Consorzio già costituito: dal legale rappresentante del consorzio e dalle consorziate

- incaricate dell'esecuzione delle prestazioni;
- per Consorzi costituenti: dai legali rappresentanti di tutti gli operatori economici che costituiranno il consorzio.

11. motivi di esclusione dalla gara

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al termine indicato al precedente punto 11, non verrà preso in considerazione. A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si farà luogo ad **esclusione** qualora:

- a) la presentazione della domanda pervenga fuori dai termini indicati nel presente avviso;
- b) l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dello stesso sottoscrittore dell'offerta;
- c) accertata mancanza di requisiti obbligatori;
- d) la mancanza di uno dei documenti richiesti dal presente bando;
- e) presentazione di un'offerta economica inferiore rispetto al canone annuale posto a base d'asta.

12. modalità di svolgimento della gara e apertura delle offerte:

L'apertura delle buste pervenute si svolgerà presso la sede Comunale, Ufficio Tecnico in piazza Domenico Pica in Sant'Arzenio (SA), nel giorno e nell'orario preliminarmente pubblicato all'Albo Pretorio del sito istituzionale del Comune di Sant'Arzenio

All'apertura delle buste sarà ammessa la partecipazione dei singoli offerenti e dei titolari e/o legali rappresentanti delle imprese interessate all'appalto. La persona diversa dal titolare o dal legale rappresentante dovrà essere munita di idonea delega.

13. procedura di gara e di aggiudicazione

La procedura di gara è una procedura aperta ai sensi degli articoli 3 commi sss), 59, 60, 95 del D.Lgs. n. 50/2016 con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata da una commissione giudicatrice appositamente nominata. La valutazione delle offerte verrà effettuata entro e non oltre 10 giorni dalla scadenza del bando.

La gestione verrà aggiudicata al concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa, cioè a quella a cui sarà attribuito il miglior punteggio dalla commissione in base ai criteri fissati al punto 9 del presente disciplinare di gara.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

Il risultato della valutazione, costituito da una graduatoria di merito, verrà pubblicato sul sito del Comune all'Albo Pretorio e comunicazione verrà inviata entro e non oltre 5 giorni dall'aggiudicazione provvisoria all'aggiudicatario.

L'aggiudicazione sarà resa definitiva con la presentazione della documentazione a comprova dei requisiti di ammissione, e comunque trascorsi 30 giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria; Entro tale data l'Amministrazione procederà all'aggiudicazione definitiva e all'invio della relativa comunicazione all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà vincolato a presentare cauzione definitiva di cui all'art. 16 del presente disciplinare entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, e comunque ad effettuare la stipulazione del contratto di concessione della gestione entro 15 giorni dalla verifica della documentazione di cui sopra e comunque nei tempi più brevi concordati con l'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicazione verrà effettuata ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta conveniente, o di non procedere per qualunque motivo all'aggiudicazione senza che da ciò possa derivare in capo alla stessa Amministrazione alcuna responsabilità.

Qualora la commissione di gara rilevi anomalie in ordine alle offerte, considerate dal punto di vista dei valori in generale, della loro distribuzione numerica o raggruppamento, dalla provenienza

territoriale, delle modalità o singolarità con le quali le stesse offerte sono state compilate e presentate, il procedimento di aggiudicazione verrà sospeso per consentire alla stazione appaltante di svolgere in tempi rapidi gli accertamenti ritenuti necessari per determinarsi sulla esclusione o meno dalla gara di partecipanti per collegamento sostanziale idoneo a violare in concreto i principi della libera concorrenza, della segretezza e dell'autonomia delle offerte e della *par condicio* dei contraenti. Gli eventuali provvedimenti di esclusione saranno adottati tempestivamente.

Il Comune di Sant'Arzenio potrà non procedere ad alcuna aggiudicazione se per qualsiasi motivo le offerte non dovessero essere ritenute idonee e convenienti per l'Ente stesso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere, o annullare in qualsiasi momento, la procedura della presente gara, senza che alcun risarcimento sia dovuto ai partecipanti, salvo il rimborso della cauzione provvisoria, di cui all'art. 3 del presente disciplinare.

14. obblighi, oneri e divieti del concessionario

Sono a carico del concessionario i seguenti obblighi ed oneri, nonché i seguenti divieti:

- a) il contratto di concessione autorizza l'uso dell'immobile e delle eventuali area circostanti, da richiedere con separata procedura, esclusivamente per le finalità e con le modalità indicate nel presente bando;
- b) la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette, nonché tasse o canoni derivanti dall'utilizzo della struttura;
- c) l'esecuzione a propria cura e spese di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia del manufatto e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- d) il pagamento di tutte le spese relative alla stipulazione del contratto di concessione, senza alcuna possibilità di rivalsa nei riguardi del Comune: spese di registrazione, repertoriazione, diritti di segreteria e bollo, etc.;
- e) la consegna della cauzione definitiva precedentemente alla stipulazione del contratto di concessione, a pena di decadenza;
- f) l'esercizio dell'attività entro e non oltre il 15° giorno dalla data di assegnazione dell'autorizzazione;
- g) l'obbligo di tenere un comportamento adeguato, corretto e cordiale, nei confronti dei clienti del locale e di tutti gli utenti dell'immobile;
- h) sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità o danno, a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune stesso e dei terzi;
- i) l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è vincolata all'immobile individuato dal Comune e non può essere quindi trasferita altrove, salvo autorizzazione del Comune stesso;
- j) è fatto divieto al concessionario di cedere in tutto o in parte la concessione a terzi;
- k) l'espletamento dell'attività deve avvenire nel rispetto delle norme relative agli ambienti di lavoro, sanitarie e di sicurezza del lavoro.

Al momento della scadenza del contratto di concessione, qualora la stessa non sia rinnovata, i locali, unitamente agli arredi consegnati, dovranno essere ritornati in perfetto stato di decoro e pulizia.

15. cauzione definitiva

A garanzia e copertura di eventuali danni arrecati dal concessionario all'immobile e alle attrezzature cedute in uso attraverso la concessione – anche se questi derivassero dal mancato ripristino di eventuali modificazioni, sia concordate che arbitrarie –, il concessionario all'atto della stipula del contratto di concessione dovrà provvedere, a titolo di cauzione, al deposito di:

1. Importo cauzione definitiva immobili **€ 61.200,00**
2. Importo cauzione definitiva arredi **€ 80.000,00**

a mezzo fideiussione bancaria o assicurativa, a favore del Comune per tutta la durata del contratto di concessione (6 anni).

Tale deposito (fideiussione) potrà essere restituito solamente ad avvenuto controllo da parte

dell'Amministrazione Comunale che lo stato dell'immobile trovasi in perfette condizioni e, comunque, entro tre mesi dalla cessazione del contratto di concessione. Qualora si rilevassero danni imputabili al gestore, il Comune provvederà direttamente alle sistemazioni occorrenti, salvo rivalsa con escussione diretta sulla cauzione prestata.

Detta cauzione definitiva dovrà essere presentata ed accettata dall'Amministrazione, prima della stipulazione del contratto di concessione.

16. investimenti:

Qualora il Concessionario, durante il periodo di vigenza della concessione, ritenga che vadano effettuati nuovi investimenti finalizzati alla maggiore efficienza e funzionalità della struttura, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati e concordati con il Comune.

Le insegne pubblicitarie esterne, prima dell'installazione, dovranno essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Comune.

Si precisa inoltre che:

- tutti gli interventi di manutenzione straordinaria occorrenti per adeguare l'immobile alle specifiche necessità dell'aggiudicatario e per consentire la realizzazione dell'idea progetto offerta in sede di gara, saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario senza che lo stesso possa pretendere alcun rimborso di sorta dall'Amministrazione; al termine dell'affidamento le migliorie apportate saranno acquisite al patrimonio dell'Ente, fatti salvi i mobili e gli arredi di proprietà dell'aggiudicatario;
- pertanto, eventuali interventi che interessino il complesso architettonico, comprese le relative finiture, sono soggetti alla richiesta di autorizzazione da parte dell'Ente e, dovranno rispettare tutte le normative del caso, comprese le necessarie certificazioni di legge.

17.responsabilità e risoluzione anticipata del contratto di concessione – decadenza e revoca della autorizzazione amministrativa:

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di concessione, nei seguenti casi:

1. uso improprio, o diverso da quello previsto nel contratto di concessione, dell'immobile;
2. grave e ripetuta inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamenti dettati in materia;
3. cessione a terzi del contratto di concessione e dell'autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande, nonché dei relativi diritti ed obblighi previsti nel precedente punto 16;
4. contestato contegno abituale scorretto verso gli utenti da parte del concessionario o di personale appartenente al suo staff;
5. frode del gestore;
6. ogni altra inadempienza qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione del contratto di concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile;
7. il mancato pagamento del corrispettivo nei termini previsti.

L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/1990, con la quale verrà assegnato un termine di 15 giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione.

L'Amministrazione Comunale, in caso di inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione.

18. recesso anticipato dal contratto di concessione da parte del concessionario

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto di concessione anticipatamente rispetto alla scadenza originaria, o a quella derivante dall'intervenuto rinnovo, per propria scelta o per causa di forza maggiore, dovrà darne comunque comunicazione scritta al Comune con un

preavviso di almeno 3 (tre) mesi. Le condizioni per il recesso anticipato sono riportate nel contratto di concessione di servizio di gestione delle UMI 196 e UMI 196/bis. (v. Allegato D al presente bando).

19. trattamento dati personali

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto della Legge 675/96; la presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge 241/90.

Del presente Bando, sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet istituzionale del comune www.comune.santarsenio.sa.it e all'Albo Pretorio del Comune, per giorni 30 antecedenti lo svolgimento della gara.

Copia del presente Bando, e di tutta la documentazione inerente agli immobili oggetto della concessione in gestione, sono in pubblica visione presso l'Ufficio Comunale, al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni nei seguenti orari:

lun. – giov. : 16.00 – 17.30.

mart. – merc. – ven. : 9,00 – 13,00

20. responsabile del procedimento

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Settore Tecnico Area LL.PP.-URBANISTICA arch. Giova Battista Guastalegname.

21. accesso agli atti

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 13, comma 3, del D.Lgs. 163/2006.

22. foro competente e disposizioni finali

Per ogni controversia sorta in dipendenza dell'applicazione del presente bando o del contratto di concessione stipulando, la competenza è del foro di Lagonegro.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente bando si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Il Responsabile del Settore Tecnico Area OO.PP –URBANISTICA

Arch.Giovan Battista Guastalegname